

Austausch an der Bar

Freitagabend an der Bar trifft Klaus, ein 47-jähriger Ingenieur, seine Zahnärztin Raffaella. Sie kennen sich offensichtlich aus der gemeinsamen Mittelschulzeit, tauschen sich über allerlei aus und zuletzt, mit betrübtem Gesicht, berichtet er von seinen Wertpapieren. Deren Kurse haben sich im jüngsten Herbststurm ins Negative entwickelt. Nun sieht er die Sache aber wieder positiver.

Sie meint mit ruhiger Stimme, sie berühre das nicht. Sie hat mit dem Erbe ihrer Eltern eine 3-Zimmer-Wohnung auf dem Land gekauft. Rund eine Million Franken habe sie dafür bezahlen müssen, und nun vermiete sie die Wohnung. Die Höhe der Monatsmiete hat sie heruntergeschluckt und nur noch den Bruttoertrag von

40 000 Franken, welche ihr Erbe fortan jährlich abwerfen werde, erwähnt. Das werde zu einer sicheren Rendite von vier Prozent führen.

Klaus wendet dagegen ein, ob denn die Miete wirklich immer bezahlt würde und wie die Rendite aussähe, wenn die Wohnung zwischendurch mal nicht vermietet werden könne. In der Tat wird in der Schweiz noch immer viel gebaut, gerade auch an Lagen, die nicht unbedingt als vielversprechende Lebensmittelpunkte für die nächsten 25 Jahre gelten. Da sind Mieten von 2500 Franken monatlich sehr viel für eine 3-Zimmer-Wohnung. Er hält nicht viel von solchen Anlagen.

Dagegen beginnt er zu erzählen, wie er auf einen Schwei-

zer Lebensversicherer gestossen sei, der für denselben Investitionsbetrag die doppelte Rendite abwerfen würde. Die Unternehmung sei einer der Top-Aktienwerte im Schweizer Leitindex SMI, und knapp 4 Prozent kriege er nur schon als Dividende. Da müsse er sich nicht auch noch um Mietverträge, Stockwerkeigentümerversammlungen und derlei Dinge kümmern. Zudem würde er die andere Hälfte des Gewinns zurückbehalten, was steuerlich ohnehin interessant sei, und das werde dann von einem besonnenen Management klug ins zukünftige Geschäft investiert. Wenn nicht alles völlig schief laufe, würden deshalb die Gewinne auch in den kommenden Jahren weiter wachsen und die Dividendenausschüttung erhöht.

Sie haben mich an der Ecke der Bartheke offensichtlich nicht beobachtet. Darüber war ich froh. Mein Gin Tonic blieb allerdings unangerührt. Ich war fasziniert von den Emotionen, mit welchen die beiden ihre Anlagen verteidigten. Mir sind für beide noch zahlreiche Argumente und Gegenargumente in den Sinn gekommen. Würden die Zinsen steigen, hätte dies eine negative Wirkung auf den Immobilienwert. Dagegen gehen von Zinserhöhungen zwingend positive Wertveränderungsimpulse auf Lebensversicherer aus.

Gewiss ist nur, dass das Sparbuch – wie alle Nominalwerte, zum Beispiel auch Kassenobligationen – die schlechteste Langfristanlage bleibt. An der Wirtschaftsentwicklung

partizipieren kann man insbesondere mit Realwerten wie Immobilien und Aktien. Bei der Immobilie im Hinterkopf zu behalten, man könne sie stets zum Kaufpreis wieder verkaufen, ist mit Sicherheit falsch. Ein Gebäude muss abgeschrieben werden, und sei es auch nur ein Prozent jährlich. Auch bei Aktien gibt es Risiken, doch als überzeugter langfristiger Investor schaut man am besten mehrere Jahre gar nicht hin. Die täglichen Kursschwankungen verkörpern in erster Linie die manisch-depressive Stimmung unter Anlegern, selten aber die wahre Veränderung des unternehmerischen Werts.

In mich gekehrt, verliere ich mich im eigenen Gedankenspiel, in vergangenen Vorlesungen und geplanten

Powerpoint-Folien. Das Eis im Glas ist längst geschmolzen, aber der Drink schmeckt immer noch erfrischend. Klaus und Raffaella verabschieden sich herzlich mit ihren interessanten Anlageideen. Zuletzt erwische ich mich beim Gedanken, wie sie wohl in fünf Jahren einander begegnen werden und was sie dann von ihren Anlageerfahrungen zu erzählen haben werden.



Maurice Pedernana
Professor für Banking und Finance an der Hochschule Luzern und am Institut für Finanzdienstleistungen Zug (IFZ)